PENGHITUNGAN DAN PENETAPAN RASIO BIAYA PRODUKSI DAN ANGKA KAPITALISASI

Disampaikan pada:

Kuliah Umum Program Studi Diploma II Pajak

Politeknik Keuangan Negara STAN

Selasa, 13 November 2018

Kementerian Keuangan Republik Indonesia

Direktorat Jenderal Pajak

Direktorat Ekstensifikasi dan Penilaian

ANGKA KAPITALISASI DAN BIAYA PRODUKSI

1. Angka Kapitalisasi

1.1 Latar Belakang

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Sektor Pertambangan, Perkebunan, Perhutanan dan Sektor Lainnya (P3L) merupakan salah satu sumber penerimaan negara bagi pemerintah pusat disamping PBB sektor Pedesaan dan Perkotaan (P2) yang pengelolannya telah beralih ke pemerintah daerah.

Sesuai dengan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 12 Tahun 1985 jo. Nomor 12 Tahun 1994 Pasal 6 ayat (1), dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau nilai objek pajak pengganti.

NJOP ditentukan melalui suatu proses penilaian yang dilakukan baik secara massal ataupun secara individual. Terdapat tiga pendekatan penilaian, diantaranya

a. Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*),
   merupakan pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Penilaian, yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.
b. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*),
   merupakan pendekatan penilaian berdasarkan Biaya Pembangunan Baru atau Biaya Penggantian Baru setelah dikurangi dengan penyusutan.
c. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*),
   merupakan pendekatan penilaian dengan cara mengkonversi pendapatan bersih selama periode tertentu yang dapat dihasilkan oleh Objek Penilaian dengan Tingkat Diskonto tertentu

Penggunaan masing-masing pendekatan tersebut diatas dipengaruhi oleh karakteristik dan jenis properti yang dinilai. Misalnya untuk pendekatan pendapatan biasa digunakan untuk menilai properti yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*). Aliran pendapatan yang menghasilkan pendapatan tertinggi akan sebanding dengan tingkat risiko dan tercermin dalam nilai objek penilaian tersebut. Setidaknya terdapat empat metode dalam Pendekatan Pendapatan (MAPPI, 2012), diantaranya

a. Metode Kapitalisasi Langsung (*Direct Capitalization*)
b. Metode Pengali Pendapatan Kotor (*Gross Income Multiplier*)
c. Metode Arus Kas Terdiskonto (*Discounted Cash Flow*)
d. Teknik Penyisaan (*Residual Technique*)

1.2 Metode Kapitalisasi Langsung (*Direct Capitalization Method*)

Menurut *Appraisal Institute* (2001), Metode Kapitalisasi Langsung adalah metode yang digunakan dalam pendekatan kapitalisasi pendapatan untuk mengubah perkiraan pendapatan tunggal menjadi suatu indikasi nilai. Indikasi nilai didapatkan dengan cara membagi perkiraan penghasilan dengan tingkat kapitalisasi yang sesuai atau dengan mengalikannya dengan faktor pendapatan yang sesuai (angka kapitalisasi). Secara umum, penentuan nilai menggunakan metode Kapitalisasi Langsung dapat diformulasikan sebagai berikut :

$$V = \frac{I}{R}$$

Dimana :

V = Nilaiproperti (*Value*)
I = Pendapatanbersihoperasional (*Net Operating Income*)
R = Tingkat Kapitalisasi (*Capitalization Rate*)

1.3 Tingkat Kapitalisasi (*Capitalization Rate*)

Tingkat kapitalisasi adalah rasio antara *Net Operating Income* dengan harga jual (*selling price*). Tingkat kapitalisasi digunakan untuk mengestimasi nilai property dengan menggunakan estimasi tunggal pendapatan di tahun yang akan datang.

Secara umum, tingkat kapitalisasi dapat diestimasi dengan beberapa teknik, dimana pemilihan teknik yang akan digunakan didasarkan pada kuantitas dan kualitas dari data yang tersedia pada saat proses penentuan dan penghitungan tingkat kapitalisasi.

Menurut *Appraisal Institute* (2001), terdapat beberapa teknik dalam menentukan tingkat kapitalisasi, diantaranya :

a. MetodeP erbandingan Data Pasar,
Dalam metode ini, tingkat kapitalisasi didapatkan dengan cara membandingkan *Net Operating Income* (NOI) dengan harga jual (selling price). Berikut adalah contoh penggunaan metode perbandingan data pasar,

	Sale A	*Sale B*	*Sale C*
Price	368,000,000	425,000,000	310,000,000
NOI	35,000,000	40,000,000	30,500,000
Indicated R	0.0951	0.0941	0.0984

Jika diketahui terdapat tiga transaksi yang terjadi secara wajar dan sebanding dengan objek penilaian, penilai dapat mengestimasi bahwa tingkat kapitalisasi atas objek properti yang dinilai adalah 0,0959 atau 9,6% yang merupakan rata-rata dari tingkat kapitalisasi indikasi dari tiga transaksi diatas.

b. Perbandingan antara *Net Income Ratio* dengan *Effective Gross Income Multipliers*
Metode ini digunakan jika data yang tersedia adalah data transaksi jual beli dan data pendapatan kotor efektif (*effective gross income*). Tingkat Kapitalisasi diformulasikan sebagai berikut,

$$R = \frac{NIR}{EGIM}$$

Dimana :
R = Tingkat Kapitalisasi (*Capitalization Rate*)
NIR = *Net Income Ratio*
EGIM = *Effective Gross Income Multiplier*

Rasio Pendapatan Bersih (*Net Income Ratio*-NIR) merupakan perbandingan antara *Net Income Operation* dengan *Effective Gross Income,* sedangkan *Effective Gross Income Multiplier* (EGIM) merupakan perbandingan antara nilai transaksi dengan *Effective Gross Income.*

Contoh :

Selling Price	368,500,000
Effective Gross Income	80,000,000
Operating Expense Ratio	56.25%
NOI = 43.75% x EGI	35,000,000
NIR	0.4375
EGIM	4.6063
R	0.094978616

Diketahui bahwa tingkat kapitalisasi adalah 0,094978 atau 9,5 %

c. *Band Of Investment Method*

- *Band Of Investment Method-Mortgage and Equity*

Pada umumnya, pembelian property berasal dari sumber pendanaan internal dan eksternal, yaitu modal (*equity*) dan utang. Tingkat kapitalisasi harus mencerminkan *return* pasara tas modal dan utang sesuai dengan proporsi masing-masing. Penetapan tingkat kapitalisasi dapat dihitung menggunakan *Weighted Average Cost of Capital (*WACC). Tingkat Kapitalisasi diformulasikan sebagai berikut,

$$R = (M\ x\ Rm) + \ (E\ x\ Re)$$

Dimana :
R = Tingkat Kapitalisasi (*Capitalization Rate*)
M = BobotUtang (*Mortgage*)
Rm = Tingkat KapitalisasiUtang
E = Bobot Modal (*Equity*)
Re = Tingkat Kapitalisasi Modal

Contoh :

Jika suatu property dibeli dengan menggunakan dana yang berasal dari utang dan modal sendiri dengan bobot 75% dan 25%. Diketahui bahwa tingkat kapitalisasi utang (Rm) adalah 10,9% dan tingkat kapitalisasi modal (Re) adalah 6,5%, maka tingkat kapitalisasi properti tersebut adalah R = (75% x 0,10,9%) + (25% x 6,5%) = 0,0981 = 9,81%

- *Band Of Investment Method-Land and Building*

Metode *Band Of Investment* juga dapat diaplikasikan pada komponen fisik dari suatu properti, yaitu tanah dan bangunan. Dalam teknik ini, tingkat kapitalisasi dihitung dengan menggunakan metode tertimbang (WACC) atas unsur tanah dan bangunan pada suatu properti. Tingkat Kapitalisasi diformulasikan sebagaiberikut,

$$R = (L\ x\ Rl) + \ (B\ x\ Rb)$$

Dimana :
R = Tingkat Kapitalisasi (*Capitalization Rate*)
L = *Land Value as Percentage of Total Property Value*
Rl = Tingkat KapitalisasiTanah
B = *Building Value as Percentage of Total Property Value*
Rb = Tingkat KapitalisasiBangunan

d. *Debt Coverage Method*

Dalam metode ini, tingkat kapitalisasi didapatkan dengan cara mengalikan *Debt Coverage Ratio* (DCR) dengan tingkat kapitalisasi utang (Rm) dan BobotUtang (M).

$$R = DCR\ x\ Rm\ x\ M$$

Dimana :
R = Tingkat Kapitalisasi (*Capitalization Rate*)
DCR = Debt Coverage Ratio
Rm = Tingkat KapitalisasiUtang
M = BobotUtang (*Mortgage*)

Debt Coverage Ratio (DCR) merupakan rasio *net operating income* (NOI) terhadap *annual debt service* (Im), dimana *annual debt service* adalah biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk membayar bunga atas utang dan pokok utang setiap tahunnya.

e. *Summation Method*

Dalam metode penjumlahan (*summation method*), investor menambahkan semua tingkat pengembalian yang diinginkan (*return*) berikut penyesuaian untuk menghasilkan suatu tingkat kapitalisasi.

1.4 AngkaKapitalisasi

Angka Kapitalisasi adalah angka pengali yang digunakan untuk mengkonversi pendapatan operasional bersih setahun menjadi nilai properti. Angka Kapitalisasi tersebut merupakan kebalikan dari Tingkat Kapitalisasi. Jika diformulasikan adalah sebagai berikut:

$$AK = \frac{1}{R}$$

Dimana :
AK = AngkaKapitalisasi
R = Tingkat Kapitalisasi (*Capitalization Rate*)

1.5 PenentuandanPenetapanAngkaKapitalisasi

1.5.1 Sektor Lainnya, Sub Sektor Perikanan Tangkap dan Perikanan Budidaya

Sesuai dengan PER-20/PJ/2015 tentang Tata Cara Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Lainnya, penentuan angka kapitalisasi untuk perikanan tangkap dan perikanan budidaya ditentukan dalam Keputusan Direktorat Jenderal Pajak. Sesuai dengan KEP-126/PJ/2015 tentang Penetapan Nilai Bumi Per Meter Persegi, Rasio Biaya Produksi, Angka Kapitalisasi, dan Luas Areal Penangkapan Ikan per Kapal, Untuk Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak PBB Sektor Lainnya, diketahui bahwa angka kapitalisasi untuk usaha perikanan tangkap dan usaha pembudidayaan ikan adalah 10.

Penentuan angka kapitalisasi didapatkan melalui penggunaan pendekatan penilaian pendapatan dengan metode Kapitalisasi Langsung (*Direct Capitalization*) dengan formula sebagai berikut :

$$R = \frac{I}{V}$$

Jika angka kapitalisasi diformulasikan sebagai berikut:

$$AK = \frac{1}{R}$$

Maka dapat dikonversi menjadi:

$$AK = \frac{V}{I}$$

karena I adalah NOI, sedangkan NOI = EBITDA, maka formula di atas menjadi:

$$AK = \frac{V}{EBITDA}$$

Angka kapitalisasi untuk perikanan tangkap dan perikanan budidaya didapatkan dari data *Entreprise Value Multiples* pada situs Aswath Damodaran untuk industri yang terkait dengan laut dans amudera.

Atas industri perikanan tangkap dan perikanan budidaya, diketahui bahwa nilai kapitalisasi (EV/EBITDA) untuk industri *shipbuilding and marine* adalah 9,44 atau dibulatkan menjadi 10. Angka tersebut didapatkan dari 14 sampel perusahaan yang bergerak di bidang usaha terkait dengan laut dan samudera.

Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu
What is this data?	Enterprise value multiples
Home Page:	http://www.damodaran.com
Data website:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html
Companies in each industry:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls
Variable definitions:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm

Industry	***Number of firms***	***EV/EBITDAR&D***	***EV/EBITDA***	***EV/EBIT***	***EV/EBIT (1-t)***
Advertising	52	9.66	9.76	17.20	25.31
Aerospace/Defense	93	8.16	10.35	12.93	17.91
Air Transport	22	8.06	8.09	22.22	26.05
Apparel	64	12.03	12.39	18.49	25.66
Rubber& Tires	4	4.65	5.31	8.40	10.89
Semiconductor	100	6.43	10.29	15.89	20.25
Semiconductor Equip	47	7.20	12.21	21.57	28.41
Shipbuilding & Marine	14	9.44	9.44	19.50	32.38
Shoe	13	15.07	15.17	20.26	26.78
Software (Entertainment)	20	6.76	13.11	18.19	21.33
Software (Internet)	327	14.15	21.10	33.76	49.02
Software (System & Application)	259	9.65	14.32	18.41	24.10
Steel	40	8.56	8.63	16.14	21.00
Telecom (Wireless)	21	7.76	7.79	120.94	126.82
Telecom. Equipment	126	7.52	12.01	15.86	19.75
Telecom. Services	77	5.95	6.03	10.53	15.22
Tobacco	20	11.28	11.55	12.24	18.15
Transportation	21	10.62	10.64	18.25	28.33
Transportation (Railroads)	10	10.51	10.51	13.98	22.17
Trucking	30	9.97	9.97	16.70	27.70
Unclassified	8	33.81	114.72	NA	NA
Utility (General)	21	10.57	10.58	17.81	25.85
Utility (Water)	19	11.36	11.38	16.70	25.05
Total Market	**7887**	**13.18**	**14.73**	**22.80**	**31.54**

Sumber : http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/

1.5.2 Sektor Pertambangan

Sesuai KEP-28/PJ/2018 tentang Penetapan Nilai Bumi Per Meter Persegi untuk Permukaan Bumi Offshore, Nilai Bumi Per Meter Persegi untuk Tubuh Bumi Eksplorasi, Angka Kapitalisasi, Harga Uap, dan Harga Listrik, Untuk Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak PBB Sektor Pertambangan Tahun Pajak 2018, diketahui bahwa angka kapitalisasi untuk pertambangan minyak bumi dan gas bumi, serta panas bumi adalah 10,04, angka kapitalisasi untuk pertambangan mineral adalah 8,2 dan angka kapitalisasi untuk pertambangan batubara adalah 10,25.

Penentuan tingkat kapitalisasi menggunakan Teknik Penjumlahan (*The summation technique*) digunakan untuk menentukan tingkat kapitalisasi yang mengacu terhadap Institusi dari Amerika Serikat yaitu State Tax Department, Department of Revenue, State Of West Virginia. Lima komponen yang membentuk tingkat kapitalisasi adalah sebagai berikut :

a. Tingkat suku bunga bebas resiko (*safe rate/risk free rate*),
suku bunga ini mencerminkan suatu tingkat pengembalian yang diharapkan oleh investor dari suatu investasi dengan resiko yang minimal. Tingkat suku bunga bebas resiko yang digunakan dalam Keputusan Direktorat Jenderal Pajak ini adalah suku bunga simpanan berjangka Bank Persero 3 bulan selama 3 (tiga) tahun terakhir yang diperoleh dari data Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia (SEKI) Bank Indonesia. Rata-rata terhadap suku bunga simpanan berjangka Bank Persero 3 bulan untuk masing-masing tahun tersebut digunakan untuk mendapatkan tingkat suku bunga bebas resiko (safe rate/*risk free rate*).

b. Tingkat resiko (*risk rate*),
tingkat relatif resiko investasi pada properti yang menghasilkan pendapatan dari hasil produksi berupa minyak bumi, gas bumi, panas bumi dan minerba sulit untuk ditentukan

secara langsung dari suku bunga yang dipublikasikan setiap periodenya, sehingga memerlukan analisis data untuk memperoleh tingkat resiko tersebut. Suku bunga atas kredit pinjaman yang diperlukan untuk akuisisi dan/atau investasi pembangunan yang menghasilkan pendapatan dari hasil produksi berupa minyak bumi, gas bumi dan panas bumi selama 3 (tiga) tahun terakhir dibandingkan dengan suku bunga simpanan berjangka Bank Persero 3 bulan selama 3 (tiga) tahun terakhir (tingkat suku bunga bebas resiko). Rata-rata dari selisih tingkat suku bunga untuk masing-masing tahun tersebut melalui analisis perhitungan dengan metode *band of investment* digunakan sebagai dasar untuk mengestimasi tingkat resiko.

c. Tingkat non-likuiditas (*non liquidity rate*),
tingkat non likuiditas harus dikembangkan melalui survei tahunan untuk menentukan perkiraan waktu yang wajar bahwa hasil produksi berupa minyak bumi, gas bumi dan panas bumi akan dapat terjual atau tidak terjual dalam suatu pasar properti. Periode waktu tersebut akan digunakan dengan mengidentifikasi suku bunga yang paling aman dengan perbedaan waktu yang sama atau lebih tinggi dari suku bunga simpanan berjangka Bank Persero 3 bulan terakhir (tingkat suku bunga bebas resiko). Perbedaan kepentingan antara efek tersebut digunakan untuk mewakili tingkat non likuiditas. Misalnya, jika ditentukan bahwa produksi berupa minyak bumi, gas bumi, panas bumi dan minerba tetap di pasar untuk rata-rata sembilan bulan (39 minggu) sebelum dijual, tingkat non-likuiditas akan diturunkan dengan mengambil suku bunga simpanan berjangka Bank Persero 1 tahun selama 3 (tiga) tahun terakhir dikurangi dengan suku bunga simpanan berjangka Bank Persero 3 bulan selama 3 (tiga) tahun terakhir terakhir (tingkat suku bunga bebas resiko).

d. Tingkat biaya manajemen (*management rate*),
tingkat biaya manajemen ini merepresentasikan biaya pengelolaan investasi, bukan biaya pengelolaan properti. Pengelolaan investasi oleh Negara yang memiliki/menguasai sumber daya minyak bumi, gas bumi dan panas bumi diasumsikan lebih kecil dibandingkan pengelolaan investasi oleh pihak ketiga yaitu sebesar (1,25%) yang bersumber dari http://stiebanten.blogspot.co.id/2011/06/imbalan-jasa-dan-alokasi-biaya.html

e. Tingkat inflasi (*inflation rate*),
tingkat inflasi diperoleh dari Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia (SEKI) Bank Indonesia selama 3 (tiga) tahun terakhir.

Tabel 1, merupakan contoh perhitungan angka kapitalisasi untuk pertambangan minyak bumi dan gas bumi, serta panas bumi dengan menggunakan *summation method.*

Tabel 1
Perhitungan Tingkat Kapitalisasi dan Hasil Angka Kapitalisasi

TAHUN	20Xx	20Xx-1	20Xx-2
TINGKAT BUNGA RESIKO AMAN	5,67%	6,83%	6,75%
TINGKAT RESIKO BERBOBOT *	6,84%	6,75%	6,59%
TINGKAT NONLIKUIDITAS	0,60%	0,15%	0,83%
TINGKAT MANAJEMEN	1,25%	1,25%	1,25%
INFLASI	-4,28%	-5,38%	-5,13%
JUMLAH	10,08%	9,60%	10,29%
BOBOT	**0,5000**	**0,3333**	**0,1667**
	5,04%	3,20%	1,72%
TINGKAT KAPITALISASI (R)	**9,96%**		
ANGKA KAPITALISASI (1/R)	**10,04**		

2. Rasio Biaya Produksi

Rasio biaya produksi adalah persentase tertentu yang diperoleh dari rata-rata biaya produksi satu tahun dibandingkan dengan rata-rata pendapatan kotor satu tahun. Rasio biaya produksi digunakan untuk mengetahui pendapatan bersih produksi yang merupakan dasar pengenaan pajak.

2.1 Penentuan dan Penetapan Rasio Biaya Produksi pada Sektor Lainnya, Sub Sektor Perikanan Tangkap dan Perikanan Budidaya

Pada sub sektor perikanan tangkap dan perikanan budidaya, rasio biaya produksi ditetapkan melalui perbandingan antara total biaya produksi penangkapan atau total biaya produksi budidaya yang dikeluarkan dengan hasil produksi penangkapan atau hasil produksi budidaya.

2.1.1 Definisi

Menurut Berita Resmi Statistik No. 75/23/17/I (2014), Usaha Penangkapan Ikan di Laut adalah suatu kegiatan penangkapan ikan yang dilakukan di laut dengan tujuan sebagian atau seluruh hasilnya dijual untuk memperoleh pendapatan/keuntungan dengan menanggung risiko usaha (sebagai pengusaha/bukan sebagai buruh), sedangkan Usaha Penangkapan Ikan di PerairanUmum adalah suatu kegiatan penangkapan ikan dilakukan di perairan umum (sungai, danau, waduk, rawa, dan lain-lain) dengan tujuan sebagian atau seluruh hasilnya dijual untuk memperoleh pendapatan/ keuntungan dengan menanggung risiko usaha (sebagai pengusaha/bukan sebagai buruh).

Usaha Budidaya ikan adalah kegiatan untuk memelihara, membesarkan dan atau membiakkan (pembenihan) ikan dengan menggunakan lahan, perairan dan fasilitas buatan serta memanen hasilnya dengan tujuan sebagian atau seluruhnya untuk dijual/ ditukar atas risiko usaha.

2.1.2 Biaya Produksi

Menurut Berita Resmi Statistik No. 75/23/17/I (2014), Biaya yang dikeluarkan untuk usaha penangkapan ikan meliputi:

a. Upah pekerja dihitung untuk pekerja dibayar maupun perkiraan upah untuk pekerja tidak dibayar/pekerja keluarga.
b. Bahan bakar minyak (bensin, solar, minyak tanah), oli/pelumas, garam/es, perbekalan baik yang berasal dari pembelian maupun perkiraan nilai dari bukan pembelian.
c. Biaya lainnya yaitu sewa alat/sarana, penyusutan barang modal, dan lainnya (umpan, pajak tak langsung, jasa perikanan, wadah, dan sebagainya).

Menurut Berita Resmi Statistik No. 75/23/17/I (2014), Biaya yang dikeluarkan untuk usaha budidaya ikan meliputi:

a. Biaya benih/bibit, pupuk dan obat-obatan, pakan dihitung baik yang berasal dari pembelian maupun bukan pembelian, untuk bukan pembelian diperkirakan nilainya.
b. Upah pekerja dihitung untuk pekerja dibayar maupun perkiraan upah untuk pekerja tidak dibayar/pekerja keluarga.
c. Biaya lainnya mencakup sewa lahan (termasuk perkiraan sewa lahan milik sendiri dan bebas sewa), alat/saran usaha (termasuk perkiraan bebas sewa dan perbaikan kecil/pemeliharaan) dan lainnya (bunga kredit/pinjaman, penyusutan barang modal, pajak tak langsung, pengangkutan, jasa perikanan, dan sebagainya).

2.1.3 Rasio Biaya Produksi

Sesuai dengan Gambar 1, jumlah biaya per trip untuk usaha pengangkapan ikan laut menggunakan kapal motor adalah 5.738.000 dan hasi produksi hasil penangkapan adalah 8.095.000. Rasio biaya produksi per trip untuk usaha pengangkapan ikan laut menggunakan kapal motor adalah 70,88%.

Gambar 1
Nilai Produksi dan Biaya Trip Usaha Penangkapan Ikan di Laut

Uraian	Kapal Motor		Perahu Motor Tempel	
	Nilai (000 Rp)	%	Nilai (000 Rp)	%
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
A. Produksi Hasil Penangkapan	8.095	-	2.269	-
B. Biaya Penangkapan	5.738	100,00	911	100,00
-Upah/gaji pekerja	2.643	46,01	300	32,93
-BBM	1.575	27,45	266	29,20
-Oli/Pelumas	13	0,23	23	2,52
-Garam/Es	264	4,60	44	4,83
-Perbekalan	1.100	19,17	164	18,00
-Sewa sarana/alat	35	0,60	30	3,30
-Pemeliharaan sarana/alat	17	0,30	24	2,63
-Penyusutan barang modal	42	0,73	28	3,07
-Biaya lainnya	49	0,85	32	3,51

Sumber : Berita Resmi Statistik No. 75/23/17/I (2014)

Sesuai dengan PER-20/PJ/2015 tentang Tata Cara Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Lainnya, penentuan angka kapitalisasi untuk perikanan tangkap dan perikanan budidaya ditentukan dalam Keputusan Direktorat Jenderal Pajak. Sesuai dengan KEP-126/PJ/2015 tentang Penetapan Nilai Bumi Per Meter Persegi, Rasio Biaya Produksi, Angka Kapitalisasi, dan Luas Areal Penangkapan Ikan per Kapal, Untuk Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak PBB Sektor Lainnya, diketahui bahwa rasio biaya produksi untuk usaha perikanan tangkap dan usaha pembudidayaan ikan ditetapkan sebesar 70%.

DAFTAR PUSTAKA

Institute, Appraisal (2001). *The Appraisal of Real Estate.*

Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 12 Tahun 1985 jo. Nomor 12 Tahun 1994

PER-20/PJ/2015 tentang Tata Cara Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Lainnya

KEP-126/PJ/2015 tentang Penetapan Nilai Bumi Per Meter Persegi, Rasio Biaya Produksi, Angka Kapitalisasi, dan Luas Areal Penangkapan Ikan per Kapal, Untuk Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak PBB Sektor Lainnya

KEP-28/PJ/2018 tentang Penetapan Nilai Bumi Per Meter Persegi untuk Permukaan Bumi Offshore, Nilai Bumi Per Meter Persegi untuk Tubuh Bumi Eksplorasi, Angka Kapitalisasi, Harga Uap, dan Harga Listrik, Untuk Penentuan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak PBB Sektor Pertambangan Tahun Pajak 2018

Berita Resmi Statistik No. 75/23/17/I (2014)

http://stiebanten.blogspot.co.id/2011/06/imbalan-jasa-dan-alokasi-biaya.html
http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/